

Amtsgericht Minden  
Königswall 8  
**32423 Minden**

Datum: 15.09.2025  
Projektnummer: 059/25/323

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 5/25  
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Produktionsgebäude - Werkstatt - bebaute Grundstück  
in 32425 Minden - Kutenhausen -, Goldammerweg 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
18.08.2025 ermittelt mit rd.

**160.000,- €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.    | Abschnitt   | Seite |
|--------|---|-------|
| 1.     | Allgemeine Angaben.....   | 3     |
| 2.     | Grund- und Bodenbeschreibung.....                                   | 7     |
| 2.1.   | Lage.....   | 7     |
| 2.2.   | Gestalt und Form.....   | 8     |
| 2.3.   | Erschließung.....   | 8     |
| 2.4.   | Privatrechtliche Situation.....                                     | 9     |
| 2.5.   | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                | 10    |
| 2.6.   | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....       | 12    |
| 2.7.   | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                    | 12    |
| 3.     | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....                      | 13    |
| 3.1.   | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                         | 13    |
| 3.2.   | Produktionsgebäude - Werkstatt -.....                               | 13    |
| 3.3.   | Außenanlagen.....   | 16    |
| 4.     | Ermittlung des Verkehrswerts.....                                   | 17    |
| 4.1.   | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                  | 17    |
| 4.1.1. | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 17    |
| 4.1.2. | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....     | 18    |
| 4.1.3. | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                       | 18    |
| 4.2.   | Bodenwertermittlung.....  | 20    |
| 4.2.1. | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....                  | 20    |
| 4.2.2. | Erläuterungen zur Bodenwertermittlung.....                          | 22    |
| 4.1.   | Sachwertermittlung.....   | 24    |
| 4.1.1. | Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....               | 24    |
| 4.1.3. | Sachwertberechnung.....   | 25    |
| 4.1.4. | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....    | 27    |
| 4.2.   | Ertragswertermittlung.....  | 31    |
| 4.2.1. | Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....            | 31    |
| 4.2.3. | Ertragswertberechnung.....  | 32    |
| 4.2.4. | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 33    |
| 5.     | Verkehrswert.....   | 37    |
| 5.1.   | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....            | 37    |
| 5.1.1. | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                          | 37    |
| 5.1.2. | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                  | 37    |
| 5.1.3. | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                      | 37    |
| 5.2.   | Verkehrswert.....   | 38    |
| 6.     | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....                         | 39    |
| 7.     | Verzeichnis der Anlagen.....  | 40    |

## 1. Allgemeine Angaben

### • Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Mit einem Produktionsgebäude - Werkstatt -<br>bebautes Grundstück  |
| Objektadresse:             | Goldammerweg 4<br>32425 Minden   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Kutenhausen, Blatt 1168, lfd. Nr. 1  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Kutenhausen, Flur 2, Flurstück 193,<br>Gebäude- und Freifläche, Goldammerweg 4, 805 m <sup>2</sup> |

### • Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

|   |   |
|---|---|
| Auftraggeber:                               | Amtsgericht Minden<br>Königswall 8<br>32423 Minden  |
| Gutachtauftrag vom:                         | 14.05.2025 (Datum des Auftragschreibens)  |
| Grund und Zweck der<br>Gutachtenerstellung: | Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Fest-<br>setzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungs-<br>verfahren des Grundstücks gem. § 74a Abs. 5 ZVG.<br>Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im<br>Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Ver-<br>kehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell beste-<br>hender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „las-<br>tenfrei“ ermittelt wird. |
| Ortstermin:                                 | Mit Schreiben vom 17.06.2025 wurden Schuldner und<br>Gläubiger zum angesetzten 1. Ortstermin am<br>07.07.2025 geladen. Es konnte nur eine Außenbesich-<br>tigung stattfinden. Mit Schreiben vom 28.07.2025 wur-<br>den Schuldner und Gläubiger zum 2. Ortstermin am<br>18.08.2025 geladen. Auch an diesem Termin konnte<br>nur eine Außenbesichtigung stattfinden.  |
| Tag der Ortsbesichtigungen:                 | 07.07.2025 (Außenbesichtigung)<br>18.08.2025 (Außenbesichtigung)  |
| Teilnehmer am 1. Ortstermin:                | Nur der Sachverständige   |
| Teilnehmer am 2. Ortstermin:                | Nur der Sachverständige   |
| Wertermittlungstichtag:                     | 18.08.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)  |
| Anmerkung:                                  | Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der<br>Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch<br>in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der<br>Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbe-<br>sichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstich-<br>tag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.  |
| Qualitätstichtag:                           | 18.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)  |

## • Fragen des Auftraggebers

Im Auftrag gestellte Fragen können aufgrund der Besichtigung wie folgt beantwortet werden:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Augenscheinlich von außen wurde dem Bewertungsobjekt zum Besichtigungstermin kein Gewerbebetrieb geführt. Gemäß Bauakte ist hinsichtlich des Bauantrags bezüglich der Umnutzung im Jahr 2010 ein Recycling-Betrieb von Elektrogeräten und Edelmetallrückgewinnung genannt.
- Ob Zubehör vorhanden ist (Liste und Bewertung einzelner Positionen):  
Augenscheinlich von außen war zum Besichtigungstermin kein Zubehör ersichtlich. Ob sich im Innern des Gebäudes Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht geklärt werden.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?  
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Gemäß Auskunft beim Gläubiger sei das DG zu Wohnzwecken ausgebaut worden, für den aber in der vorgelegten Bauakte keine Genehmigung enthalten ist. (siehe Kap. 2.5 Bauordnungsrecht)
- Bestehen Baulasten?  
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen mehrere Baulasten.  
(siehe Kap. 2.5 Baulasten)
- Bestehen Mietverträge?  
Augenscheinlich von außen steht das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag leer. Ob Mietverträge bestehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
- Bestehen Altlasten?  
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Einträge im Altlastenkataster.
- Besteht Denkmalschutz?  
Zum Wertermittlungsstichtag besteht kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?  
Zum Wertermittlungsstichtag besteht gem. Liegenschaftskarte ein Überbau der südlich angrenzenden Garage von ca. 1 m<sup>2</sup>.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten?  
Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag von der öffentlichen Straße aus ausreichend erschlossen. Da aber eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Lasten des Bewertungsobjektes besteht, könnte auch eine vergleichbare (gegenseitige) Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Nachbarflurstücks 408 eingetragen sein. (siehe auch Kap. 2.4)
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

• **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.05.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 30.06.2025
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakte der Stadt Minden
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Minden, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

- **Allgemeine Hinweise zum Gutachten, zum Urheberrecht und zur Haftung**

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und für die Wertermittlung nachhaltig von Bedeutung sind. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen des Baugrundes und sonstiger bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche -Copyright ©- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

- **Großräumige Lage**

|                             |   |                        |
|-----------------------------|---|------------------------|
| Bundesland:                 | Nordrhein-Westfalen   |                        |
| Regierungsbezirk:           | Detmold   |                        |
| Landkreis:                  | Minden-Lübbecke   |                        |
| Ort und Einwohnerzahl:      | Minden  | (ca. 83.000 Einwohner) |
|                             | Kutenhausen   | (ca. 1.800 Einwohner)  |
| Demographische Entwicklung: | Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen |                        |
|                             | Bevölkerungsentwicklung   |                        |
|                             | - seit 2011 - 2022:   | + 4,0 %                |
|                             | - 2020 bis 2040:  | + 0,3 %                |
|                             | Durchschnittsalter  |                        |
|                             | - 2022:   | 44,1 Jahre             |
|                             | - 2040:   | 45,5 Jahre             |

*Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"*

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 6)

#### Nächstgelegene Städte:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Petershagen        | (ca. 8 km entfernt)   |
| Porta Westfalica   | (ca. 12 km entfernt)  |
| Bückeburg          | (ca. 15 km entfernt)  |
| Bad Oeynhausen     | (ca. 20 km entfernt)  |
| Lübbecke           | (ca. 25 km entfernt)  |
| Stadthagen         | (ca. 30 km entfernt)  |
| Herford            | (ca. 35 km entfernt)  |
| Hameln             | (ca. 45 km entfernt)  |
| Bielefeld, Detmold | (ca. 55 km entfernt)  |
| Nienburg           | (ca. 50 km entfernt)  |
| Osnabrück          | (ca. 70 km entfernt)  |
| Hannover           | (ca. 75 km entfernt)  |
| Bremen             | (ca. 100 km entfernt) |

#### Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 220 km entfernt)

#### Bundesstraßen:

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| B 61  | (ca. 1,5 km entfernt) |
| B 65  | (ca. 7 km entfernt)   |
| B 482 | (ca. 9 km entfernt)   |

#### Autobahnzufahrt:

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| A2 (Hannover - Dortmund)         | (ca. 16 km entfernt) |
| A30 (Bad Oeynhausen - Osnabrück) | (ca. 18 km entfernt) |

#### Bahnhof:

Minden (ca. 6 km entfernt)

#### Flughafen:

Hannover - Langenhagen (ca. 80 km entfernt)

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 6:  
Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

### • Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 6) Stadtbezirk Kutenhausen, stadtferne Lage von Minden  
Entfernungen:  
zum Stadtzentrum von Minden ca. 5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m, Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Minden vorhanden, ca. 0,5 - 5 km entfernt,  
Dem Bodenrichtwert von 100,- €/m<sup>2</sup> entsprechend handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohn- und Gewerbelage in der Stadt Minden bzw. um eine mittlere Lage im Kreis Minden-Lübbecke.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft, teils auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung.

Beeinträchtigungen/Immissionen: Keine Wesentlichen erkennbar

Topografische Grundstückslage: Eben

## 2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 8) Straßenfront:  
ca. 4 m zum östlichen Goldammerweg  
Grundstückstiefe:  
ca. 40 - 50 m in Ost-West-Richtung  
Grundstücksgröße:  
Flurstück Größe: 805 m<sup>2</sup>  
Bemerkungen:  
Unregelmäßige, polygonale Grundstücksform

## 2.3. Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße „Goldammerweg“ mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Noch nicht endgültig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauungen des Hauptgebäudes, Grenzbebauung teils als Anbau mit gleicher Grenzbebauung

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | auf dem südlichen Nachbargrundstück und Grenzbebauung und Überbau auf dem südlichen Nachbargrundstück der Nebengebäude (Bauwischgaragen); Grundstück nicht eingefriedet  |
| Altlasten:             | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.07.2025 der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Das vom Umweltamt geführte Altlastenkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeit bekannten Sachstand wieder.<br><br>Bei dieser Bewertung wird aufgrund dieser Auskunft von Altlastenfreiheit ausgegangen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Daher wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen. |
| Baugrund, Grundwasser: | Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Ob Grundwasserschäden vorhanden sind, war von außen betrachtet, nicht ersichtlich.   |
| Anmerkung:             | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.   |

## 2.4. Privatrechtliche Situation

|  |  |
|--|--|
| Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kutenhausen, Blatt 1168 folgende Eintragungen:<br>Lfd. Nr. 1: Wegerecht ... für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kutenhausen, Flur 2, Flurstück 408<br>Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer, ..., des Grundstücks Kutenhausen, Flur 2, Flurstück 408<br>Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk |
| Hinweis:   | Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert  |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.   |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.   |
| Bodenordnungsverfahren:               | Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.   |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p> <p>Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom 30.07.2025 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen.</p> <p>Gemäß telefonischer Auskunft des Gläubigers sei das DG zu Wohnzwecken ausgebaut worden.</p> |

## 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

### • Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | <p>Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft bei der Stadt Minden vom 04.08.2025 Eintragungen sowohl zu Lasten als auch zu Gunsten des Bewertungsobjektes.</p> <p>Dabei handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erschließungs-Baulasten (Leitungsrecht) zu Lasten des Bewertungsobjektes und zu Gunsten des Flurstücks 408</li><li>- Vereinigungs-Baulast des Bewertungsobjektes gemeinsam mit dem Flurstück 408; diese bilden zusammen ein Baugrundstück</li><li>- Abstandsflächen-Baulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Flurstücks 869; zwei Abstandsflächen sind freizuhalten</li></ul> <p>Die Baulasten werden bewertungstechnisch bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.</p> |
| Denkmalschutz:                        | Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.   |

## • Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt Minden als Landwirtschaftliche Fläche (L) dargestellt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Es gibt eine Satzung der Stadt Minden (Außenbereichssatzung) über die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich „Goldammerweg“, die sich auf Wohnzwecken dienenden Vorhaben und auch auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstreckt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 35 BauGB und dieser Außenbereichssatzung zu beurteilen.

Nach § 35 BauGB ist u.a. ein bauliches „Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ ein privilegiertes Vorhaben ist. „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Vorhandene bauliche Anlagen dürfen auch nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## • Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus der vorgelegten Bauakte und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft. Es ist folgender Bauantrag in der Bauakte vorhanden:

- **Nutzungsänderung kunststoffverarbeitenden Betrieb in Recycling von Elektrogeräten und Edelmetallrückgewinnung:  
Bauantrag vom 18.01.2010 mit Bauschein vom 09.04.2010**

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Es konnten allerdings folgende Abweichung telefonisch in Erfahrung gebracht werden:

**Gemäß telefonischer Auskunft des Gläubigers sei das DG zu Wohnzwecken ausgebaut worden, was aber nicht in der vorliegenden Bauakte enthalten ist. Es handelt sich aller Voraussicht nach um nicht genehmigten (illegal errichteten) Ausbau.**

**Es ist nicht auszuschließen, dass ein solcher Ausbau möglicherweise aber nur als Betriebsleiterwohnung genehmigungsfähig sein könnte. Bei dieser Wertermittlung wird aber die Annahme getroffen, dass eine Legalisierung des scheinbar zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses der Grenzbebauung nicht ohne weiteres möglich wäre. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte, bleibt ein möglicher Ausbau im DG unberücksichtigt.**

**Es wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.**

## **2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

|   |  |
|---|--|
| Entwicklungszustand<br>(Grundstücksqualität): | Baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)  |
| Beitrags- und Abgabenzustand:                 | Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei den städtischen Betrieben der Stadt Minden vom 29.07.2025 zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.<br><br>Demnach ist die Erschließungsanlage „Goldammerweg“ noch <u>nicht endgültig ausgebaut</u> . Das Grundstück befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Für im Außenbereich liegende Grundstücke wird <u>kein</u> Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung der Straßen erhoben.<br><br>Der Kanalanschlussbeitrag für die Schmutzwasserkanalisation ist für das Grundstück vollständig abgegolten. |

## **2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Werkstatt (Produktionsgebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Ob das Gebäude oder Teile davon vermietet sind, konnte nicht eindeutig geklärt werden. Es wird augenscheinlich von außen von einem Leerstand ausgegangen. Auf dem Grundstück befindet sich ein gepflasterter Hof, auf dem ca. 3 bis 5 PKW-Stellplätzen.

### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. **Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2. Produktionsgebäude - Werkstatt -

- **Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Gebäudeart:                  | Produktionsgebäude - Werkstatt -, eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss mit augenscheinlich nicht genehmigtem Ausbau  |
| Baujahr:                     | vor 1960 gem. Notiz in der Bauakte: in den 1950er Jahren als Lager für einen Verlag genutzt; Es wird von einem Baujahr in den 1950er Jahren ausgegangen.  |
| Modernisierungen / Umbauten: | Nutzungsänderungen zum Produktionsgebäude - Werkstatt - zuletzt 2010, 2017 Fenster und eine Haustür<br>Fassade mit Wärmedämmverbundsystem   |
| Energieeffizienz:            | Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt |
| Außenansicht:                | Verputzt und gestrichen auf Wärmedämmverbundsystem  |

- **Gebäudekonstruktion**  
**(keine Angaben in der Bauakte, keine ausreichende Innenbesichtigung!)**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Konstruktionsart:     | Massivbauweise   |
| Fundamente:           | Es wird von Streifenfundamenten ausgegangen.   |
| Kellerwände:          | Es wird von Mauerwerk ausgegangen.   |
| Umfassungswände:      | Es wird von Mauerwerk ausgegangen.   |
| Innenwände:           | Es wird von Mauerwerk und Leichtbauwänden ausgegangen.   |
| Geschossdecken:       | Es wird von Stahlbetondecken / Holzbalkendecken ausgegangen.   |
| Treppen:              | Es wird von zwei geradläufigen Kellertreppen innen und außen (gem. Bauzeichnungen), einer geradläufigen Treppe zum Dachboden und augenscheinlich von außen eine weitere Treppe zum DG ausgegangen. |
| Hauseingangsbereiche: | Hofseits zwei Eingangstüren aus Metall mit Lichtausschnitten, eine davon mit Seitenelement, seitwärts eine 2-flügelige Stahltür  |
| Dach:                 | Dachkonstruktion:<br>Es wird von einem Holzdach ausgegangen.<br>Dachform:<br>Satteldach<br>Dacheindeckung:<br>Dachziegel (Ton)   |

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

**Einfamilienhaus:**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <u>Kellergeschoss:</u> | Teilunterkellerung mit ~ 4 Kellerräumen und einem Flur mit Treppe (gem. Bauzeichnung)  |
| <u>Erdgeschoss:</u>    | 2 Werkstatt Räume mit Heizung, Aufenthaltsraum, Umkleide, 2 WCs mit Vorraum, Flur mit Treppe<br>Nutzfläche: ~ 238 m <sup>2</sup>   |
| <u>Dachgeschoss:</u>   | keine Bauzeichnungen vorhanden / keine Innenbesichtigung; Es wird davon ausgegangen, dass das DG zwar (tlw.) ausgebaut, aber nicht genehmigt worden ist.<br>Nutzfläche: als Bodenraum bewertet |
| <b>Nutzfläche:</b>     | <b>~ 238 m<sup>2</sup></b> (im EG)   |

- **Raumausstattungen und Ausbaurzustand**

|           |  |
|-----------|--|
| Fußböden: | Unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung, Beton/Estrich durch Fenster/Tür ersichtlich, (auskunftsgemäß Laminat im DG) |
|-----------|--|

|                   |  |
|-------------------|--|
| Wandbekleidung:   | Unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung, Putz/Trockenputz durch Fenster/Tür ersichtlich, (auskunftsgemäß Fliesen in einem Bad im DG) |
| Deckenbekleidung: | Unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung<br>Es wird von Putz/Trockenputz ausgegangen.   |
| Fenster:          | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, (Dachflächenfenster im DG)  |
| Innentüren:       | Unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung, fh-Tür durch Fenster/Tür ersichtlich, (auskunftsgemäß Holztüren im DG)                      |

#### • **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Wasserinstallationen:            | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Bauakte)  |
| Abwasserinstallationen:          | Abwasserableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz (gem. Bauakte)   |
| Elektroinstallation:             | Unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung   |
| Sonstige technische Ausstattung: | Abluftanlage (gem. Bauzeichnung)  |
| Heizung:                         | Ölzentralheizung mit Öltank im KG gem. Bauakte  |
| Warmwasserversorgung:            | Unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung, zentral/dezentral  |
| Sanitäre Installation:           | 2 WCs mit Handwaschbecken im Vorraum gem. Bauzeichnung im EG,<br>unbekannt, keine ausreichende Innenbesichtigung, (auskunftsgemäß Duschbad im DG) |

#### • **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

|   |   |
|---|---|
| Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen: | Kelleraußentreppe   |
| Besonnung und Belichtung:                       | Allenfalls ausreichend (soweit ersichtlich)   |
| Grundrissgestaltung:                            | Zweckentsprechend (sowie ersichtlich)   |
| Wirtschaftliche Wertminderung:                  | - Fehlende Baugenehmigung für den scheinbaren Ausbau im DG (bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte)  |
| Baumängel und Bauschäden:                       | - Außen: fehlende Fensterbänke<br>- Außenanstrich (Rückseite) nicht abgeschlossen   |
| Allgemeinbeurteilung:                           | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich von außen (keine Innenbesichtigung) als ausreichend zu bezeichnen. Ob im Inneren ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf besteht kann nicht abschließend eingeschätzt werden. |

### 3.3. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonverbundsteinpflaster
- Grünanlage (Rasen)

Die Außenanlagen machen einen überwiegend durchschnittlich gepflegten Eindruck.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Produktionsgebäude - Werkstatt - bebautes Grundstück in 32425 Minden, Goldammerweg 4 zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|             |       |           |                    |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Kutenhausen | 1168  | 1         |                    |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Kutenhausen | 2     | 193       | 805 m <sup>2</sup> |

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### • Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

##### • Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen

erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichspreisverfahren) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden (§ 13 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 ImmoWertV geeigneter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (Vgl. §§ 18 - 19 ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt: "Bodenwertermittlung").

### 4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren:

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

#### • Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ist das Ertragswertverfahren (gem. 27 - 34 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## • Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) allerdings nur bedingt zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise : Sachwerte) ist das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Normalherstellungskosten; Alterswertminderung; aber auch der Bodenwert) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nur bedingt möglich**, weil keine hinreichend differenziert beschriebenen **Sachwertfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen.

## • Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

## 4.2. Bodenwertermittlung

### • Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **100,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung  | = | Wohnbaufläche (W)<br>zulässig Wohnzwecken dienende Vorhaben und<br>kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe |
| Lage                       | = | entspricht dem Gebiet der<br>Außenbereichssatzung  |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei   |
| Maß der baulichen Nutzung  | = | I – II-geschossig  |
| Grundstücksfläche          | = | 700 m <sup>2</sup>   |

### • Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 18.08.2025   |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung  | = | gemischte Baufläche (M)<br>zulässig Wohnzwecken dienende Vorhaben und<br>kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe |
| Lage                       | = | im Gebiet der<br>Außenbereichssatzung  |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei   |
| Maß der baulichen Nutzung  | = | I-geschossig   |
| Grundstücksfläche          | = | 805 m <sup>2</sup>   |
| Sonstige Merkmale          | – | Baulasten  |
|                            | – | Überbau  |

#### 4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b> |   |                         | Erläuterungen |
|---|---|-------------------------|---------------|
| Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                            | = | 100,00 €/m <sup>2</sup> |               |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)                  | = | 100,00 €/m <sup>2</sup> |               |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                      |                       |                  |               |
|--|----------------------|-----------------------|------------------|---------------|
|  | Richtwert-grundstück | Bewertungs-grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterungen |
| Stichtag   | 01.01.2025           | 18.08.2025            | × 1,00           | E1            |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                   |   |         |                              |
|---|-------------------|---|---------|------------------------------|
| Lage  | mittlere Lage     | mittlere Lage   | × 1,00  |                              |
| Immissionen   | lageüblich        | lageüblich  | × 1,00  |                              |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land    | baureifes Land  | × 1,00  |                              |
| Art der Nutzung   | W (Wohnbaufläche) | M (gemischte Baufläche)   | × 1,00  | E2                           |
| Maß der Nutzung   | lageüblich        | lageüblich  | × 1,00  |                              |
| Zuschnitt   | lageüblich        | schmal, polygonal   | × 0,75  | E3                           |
| Anbauart  | freistehend       | angebaut  |         |                              |
| Baulasten und Überbau   | ohne              | Erschließungs-Baulast (Leitungsrecht), Vereinigungs-Baulast mit Überbau und Abstandsflächen-Baulast | × 1,15  | E4                           |
| Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )   | 700               | 805   | × 0,935 | E5                           |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert   |                   |   | =       | 80,64 €/m <sup>2</sup>       |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.                                    |                   |   | -       | 0,00 €/m <sup>2</sup>        |
| Insgesamt   |                   |   |         | -0,00 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                      |                   |   | =       | <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>  |     |                              |
|---|-----|------------------------------|
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | =   | 80,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert       | -   | 0,00 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                  | =   | <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche (bebaut)                             | ×   | 805 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtbodenwert (rentierlich)</b>        | =   | <b>64.400,00 €</b>           |
| Zu-/Abschläge                               | -   | 0,00 €                       |
| <b>Bodenwert</b>                            | rd. | <b>64.000,- €</b>            |

Der **Bodenwert** für das Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 insgesamt rd. **64.000,- €**.

## 4.2.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland in der Stadt Minden ist im letzten Jahr konstant geblieben und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,1 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenpreisindex für gewerbliches Bauland in der Stadt Minden ist im letzten Jahr ebenfalls konstant geblieben und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 0,2 % gestiegen. Der Bodenrichtwert hat im letzten Jahr ebenfalls nicht verändert und ist in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 2,2 % pro Jahr gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Aufgrund des eher stagnierenden bis teils sogar rückläufigen Immobilienmarktes seit Mitte/Ende 2022 wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 18.08.2025 mit einem neutralen Faktor von **1,00** berücksichtigt.

### E2 - Art der Nutzung:

Der Bodenrichtwert ist zwar als Wohnbaufläche deklariert, dieser bezieht sich aber fast deckungsgleich mit der Außenbereichssatzung, nach der sich die Art der baulichen Nutzung auf Wohnzwecken dienenden Vorhaben und auch auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstreckt. Es wird auf einen Abschlag verzichtet, da zwar bauordnungsrechtlich eine Produktionsnutzung (Werkstatt) auf dem Grundstück genehmigt wurde, bei einer Freilegung des Grundstücks die Art der Nutzung in der Lage der typischen Grundstücksnutzung in der Außenbereichszone = Bodenrichtwertzone entspricht.

### E3 - Zuschnitt und Anbauart:

Ein derart schmaler und polygonaler Zuschnitt des Bewertungsobjektes ist im Vergleich zu anderen Grundstücken eher unwirtschaftlich. Auch wenn im vorliegenden Fall das Grundstück aufgrund der historischen Entwicklung durch Trennung nach der Bebauung mit Anbauten und Grenzbebauungen relativ hoch ausgenutzt ist, erschwert dieser Zuschnitt i.d.R. eine wirtschaftliche sinnvolle Bebauung. Der Werteinfluss wird mit einem geschätzten Abschlag von **rd. 25 %** berücksichtigt.

### E4 - Baulasten und Überbau:

Auf dem Bewertungsobjekt liegen eine Erschließungs-Baulast (Leitungsrecht) zu Lasten des Bewertungsobjektes und zu Gunsten des Flurstücks 408 und eine Vereinigungs-Baulast des Bewertungsobjektes gemeinsam mit dem Flurstück 408. Diese bilden zusammen ein Baugrundstück. Demgegenüber besteht aber auch eine Abstandsflächen-Baulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Flurstücks 869, wonach zwei Abstandsflächen freizuhalten sind. Zudem besteht ein Überbau der Bauwischgarage auf dem Nachbarflurstück 408 auf das Bewertungsobjekt.

Insgesamt sind die Baulasten für den Bestand der Bebauung nicht wertmindernd einzuschätzen. Das Leitungsrecht der Erschließungs-Baulast befindet sich vor der Bebauung auf dem gepflasterten Hof und wirkt sich nur unwesentlich auf das Bewertungsobjekt aus.

Die Vereinigungs-Baulast bewirkt die baurechtliche Zulässigkeit der Bebauungen über die Grundstücksgrenzen hinweg, indem sie die zwei Grundstücke baurechtlich als eine Einheit betrachtet und ermöglichte so eine flexible Handhabung bei der Bebauung und Nutzung. Des Weiteren wird durch die Vereinigungsbaulast die Überbauung legitimiert, die ohne sie baurechtlich nicht zulässig wäre. Der Überbau vom Flurstück 408 auf das Bewertungsobjekt ist maximal 1 m<sup>2</sup> groß und ist grundsätzlich negativ zu beurteilen.

Dagegen wirkt sich die Abstandsflächen-Baulast positiv auf das Bewertungsobjekt aus, da dadurch die Bebauungsmöglichkeit deutlich erhöht wurde. Ohne diese Baulast wäre unter Einhaltung der Abstandsflächen nur sehr schmale Gebäude auf dem Grundstück zulässig.

Zusammengenommen haben die Eintragungen der Baulasten unter Berücksichtigung des Überbaus einen positiven Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt, die aber den Nachteil des ungünstigen Zuschnitts nicht überwiegen, sondern dämpfen. Der Werteeinfluss wird mit einem geschätzten Zuschlag von **rd. 15 %** berücksichtigt.

#### **E5 - Fläche:**

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (700 m<sup>2</sup>) abweichende Grundstücksfläche (805 m<sup>2</sup>) wird auf der Grundlage der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) des Gutachterausschusses Minden bei einer Abweichung der Grundstücksgröße über die Richtwertgröße hinaus:

| <u>m<sup>2</sup></u> | <u>Faktor</u> |
|----------------------|---------------|
| bis zu 200           | 0,5           |
| bis zu 400           | 0,4           |
| bis zu 800           | 0,3           |

Berechnung:

$$700 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 70.000 \text{ €}$$

$$105 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 5.250 \text{ €}$$

$$\text{Gesamtbodenwert} = 75.250 \text{ €}$$

Daraus ergibt sich ein Bodenwertniveau von 93,48 €/m<sup>2</sup> (75.250,- € / 805 m<sup>2</sup>) und somit ein Faktor von **rd. 0,935** (93,48 €/m<sup>2</sup> / 100,- €/m<sup>2</sup>).

## 4.1. Sachwertermittlung

### 4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### 4.1.3. Sachwertberechnung

|  |  |
|--|--|
| <b>Gebäude:</b>  | Werkstatt  |
| <b>Berechnungsbasis</b><br>• Brutto-Grundfläche (BGF)  | rd. 435 m <sup>2</sup>   |
| <b>Baupreisindex (BPI) II. Q/2025 (2010 = 100)</b>   | 1,924  |
| <b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK)<br>• NHK im Basisjahr (2010)<br>• NHK am Wertermittlungsstichtag                 | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> BGF<br>1.924,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK)<br>• Normgebäude<br>• Zu-/Abschläge<br>• besondere Bauteile<br>• besondere Einrichtungen | 836.940,00 €   |
| <b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)   | 836.940,00 €   |
| <b>Alterswertminderung</b><br>* Gesamtnutzungsdauer (GND)<br>* Restnutzungsdauer (RND)<br>* Prozentual<br>* Betrag           | linear<br>40 Jahre<br>20 Jahre<br>50,00 %<br>418.470,00 €      |
| <b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)<br>* Gebäude (bzw. Normgebäude)<br>* besondere Bauteile<br>* besondere Einrichtungen             | 418.470,00 €<br>3.000,00 €                                     |
| <b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)   | 421.470,00 €   |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>Gebäudewerte insgesamt</b>                          | =          | <b>421.470,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b>                           | +          | <b>20.000,00 €</b>  |
| <b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>               | =          | <b>441.470,00 €</b> |
| <b>Bodenwert</b>                                       | +          | <b>64.400,00 €</b>  |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                            | =          | <b>505.870,00 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)</b>          | ×          | <b>1,00</b>         |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>           | =          | <b>505.870,00 €</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> |            |                     |
| - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten   | -          | <b>8.000,00 €</b>   |
| - wirtschaftliche Wertminderungen                      | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Sachwert</b>  | =          | <b>497.870,00 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>498.000,00 €</b> |

• **Normalherstellungskosten 2010**

Kostenkennwerte für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude

|      |   | Standardstufe |       |       |
|------|---|---------------|-------|-------|
|      |   | 3             | 4     | 5     |
| 15.1 | Betriebs-/Werkstätten,<br>eingeschossig                         | 970           | 1 165 | 1 430 |
| 15.2 | Betriebs-/Werkstätten,<br>mehrgeschossig<br>ohne Hallenanteil   | 910           | 1 090 | 1 340 |
| 15.3 | Betriebs-/Werkstätten,<br>mehrgeschossig,<br>hoher Hallenanteil | 620           | 860   | 1 070 |

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von | Gebäudeart | 15.1 – 15.3 | 19%

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

| Besondere Bauteile und Einrichtungen               | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------|
| - Abluftanlage (wird im NHK-Ansatz berücksichtigt) |                      |
| <b>gesamt:</b>                                     | <b>0,- €</b>         |

• **Außenanlagen**

| Außenanlagen  | Zeitwert (inkl. BNK)  |
|---|-----------------------|
| - Versorgungs- und Entwässerungsanlagen<br>- Hof- und Wegebefestigungen<br>- Grünanlage (Rasen) |                       |
| <b>gesamt:</b>  | <b>rd. 20.000,- €</b> |

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten                      | Wertbeeinflussung      |
|--|------------------------|
| - fehlende Fensterbänke<br>- Außenanstrich (Rückseite) nicht abgeschlossen | <b>rd. - 8.000,- €</b> |

| Wirtschaftliche Wertminderung   |              |
|---|--------------|
| - Fehlende Baugenehmigung für den scheinbaren Ausbau im DG<br>(Der scheinbare Ausbau bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt,<br>da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.) | <b>0,- €</b> |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b> | <b>rd. - 8.000,- €</b> |
|---|------------------------|

#### 4.1.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der Daten aus der amtlichen Bauakte durchgeführt.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf die Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

##### **Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) ImmoWertV) bereits enthalten. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in Verbindung mit der ImmoWertV entnommen.

##### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

##### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann der Gebäudeausbauzustand nicht abschließend beurteilt werden. Im vorliegenden Fall wird kein Zu- oder Abschlag angesetzt.

##### **Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen**

Die in den Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnungen nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sowie die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 und Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile bzw. für besondere Einrichtungen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen bzw. besonderen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die von außen ersichtlichen besonderen Bauteile an der Werkstatt (Kelleraußentreppe) ein Zeitwert von **rd. 3.000,- €** angesetzt.

### **Sonstige Anlagen (Außenanlagen)**

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen) wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Grünanlage) ein Zeitwert von **rd. 20.000,- €** angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und grundsätzlich aus der ImmoWertV zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall wird davon abweichend das von den Gutachterausschüssen für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) berücksichtigt. (Dieses Modell füllt die ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Produktionsgebäude (Werkstatt) mit **rd. 40 Jahren** angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zu Grunde zu legen. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Restnutzungsdauer wird dann verkürzt, (d.h. das Gebäude fiktiv gealtert), wenn beim Bewertungsobjekt infolge unterlassener Instandhaltungen bzw. Instandsetzung der Zustand des Gebäudes wesentlich davon beeinflusst ist.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das vom Gutachterausschuss für die Stadt Minden angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) unter Abgleich des in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Modells mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurde das ursprüngliche Gebäude vor 1960 errichtet. Gemäß Bauakte fanden Nutzungsänderungen zum Produktionsgebäude (Werkstatt - zuletzt 2010) sowie einige von außen ersichtliche Modernisierungen an der Fassade sowie den Fenstern und Türen statt.

Das DG sei zu Wohnzwecken ausgebaut worden, was aber nicht in der vorliegenden Bauakte enthalten ist. Bei dieser Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass eine Legalisierung des scheinbar zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses nicht ohne weiteres möglich wäre. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte, bleibt ein möglicher Ausbau im DG unberücksichtigt.

Ob weitere Modernisierungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Bei vorliegendem Objektalter, einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und den genannten Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird eine Restnutzungsdauer von **20 Jahre** angesetzt.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt dem Modell des Gutachterausschusses und der ImmoWertV (§ 38 ImmoWertV) entsprechend nach der linearen Abschreibung.

### **Sachwertfaktor**

Der herstellungskostenorientierte vorläufige Sachwert ist grundsätzlich auch bei Renditeobjekten an den im Markt erzielbaren Kaufpreisen anzupassen. Da es sich um eine reine Renditeimmobilie handelt, werden i.d.R. keine belastbaren Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht bzw. ausgewertet. Die Sachwerte können daher im Bewertungsfall unangepasst ausgewiesen werden. Die notwendige Marktanpassung zu Erreichung des wertbestimmenden Ertragswertniveaus liegt in einer für die Objektart und das Objekt üblichen Größenordnung.

### **Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

Wertminderungen wegen zusätzlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Da im vorliegenden Fall keine ausreichende Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann nicht abschließend beurteilt werden, ob Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten im inneren der Gebäude vorhandene sind.

Für die o.g. nur augenscheinlich von außen ersichtlichen Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungstau wird ein Abzug von **rd. 8.000,- €** angesetzt.

### **Anmerkung:**

Die obigen Baukosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der im Bereich des Gebäudes bestehenden Bauschäden und Baumängel, wie sie erforderlich sind, die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen.

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Immobilienbewertungen die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da er die betreffenden Gebäude nur zerstö-

rungsfrei und nach äußerem Anschein untersuchen kann und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung i.Z.m. der Verkehrswertermittlung erfolgt. Hierzu wäre ein Sachverständiger für Bauschäden erforderlich. Es wird somit ausdrücklich angemerkt, dass die oben gemachten Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird für eine fehlende Baugenehmigung für den scheinbaren Ausbau im DG kein Abschlag angesetzt, da keine Innenbesichtigung erfolgen und somit auch nicht abschließend beurteilt werden konnte, ob eine nachträgliche Legalisierung möglich erscheint. Der scheinbare Ausbau bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

## 4.2. Ertragswertermittlung

### 4.2.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zentrenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.2.2. Ertragswertberechnung

| Gebäude            | Mieteinheit      | Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> / Stk.) | tatsächliche Mieten             |                  |                 |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
|                    |                  |                                       | (€/m <sup>2</sup> )<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Produktionsgebäude | Werkstatt        | 238                                   |                                 | -                |                 |
|                    | Außenstellplätze | 4                                     |                                 |                  |                 |
| Summe              |                  | 238                                   |                                 |                  |                 |

| Gebäude            | Mieteinheit      | Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> / Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    |                  |                                       | (€/m <sup>2</sup> )<br>(€/Stk.)       | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Produktionsgebäude | Werkstatt        | 238                                   | 5,00                                  | 1.190,00         | 14.280,00       |
|                    | Außenstellplätze | 4                                     | 0,00                                  | 0,00             | 0,00            |
| Summe              |                  | 238                                   | 5,00                                  | 1.190,00         | 14.280,00       |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | <b>14.280,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)                       | - 2.203,20 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | = 12.076,80 €           |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (rentierlicher Anteil)                      |                         |
| 4,5 % von 64.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                       | - 2.898,00 €            |
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>   | = 9.178,80 €            |
| <b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)                              |                         |
| bei p = 4,5 % Liegenschaftszinssatz   |                         |
| und n = Ø 20 Jahren Restnutzungsdauer   | x 13,008                |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>  | = 119.397,83 €          |
| <b>Bodenwert</b>  | + 64.400,00 €           |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | = 183.797,83 €          |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                          |                         |
| - Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten                            | - 8.000,00 €            |
| - wirtschaftliche Wertminderungen   | - 0,00 €                |
| <b>Ertragswert</b>  | = 175.797,83 €          |
|   | <u>rd. 176.000,00 €</u> |

#### 4.2.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Bauakte durchgeführt. Da sowohl keine ausreichende Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte als auch keine Wohnflächenberechnung in der Bauakte und auch keine Bauzeichnung (Grundriss) für das DG vorhanden waren, wurden im vorliegenden Fall Umrechnungsfaktoren (Wohnfläche zur Bruttogrundfläche) herangezogen. Die Wohnflächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück orts- und marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Gebäuden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### Mieten für Büroflächen

- aus den Mietübersichten des Mietpreisatlas der IHK Ostwestfalen 2025 für Minden: [5,50 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>]
- aus den Mietübersichten im Grundstücksmarktbericht 2025 für Minden, die aus dem Mietpreisatlas der IHK Ostwestfalen 2020 stammen: [5,00 bis 8,50 €/m<sup>2</sup>]
- aus den Mietübersichten des IVD-Gewerbe-Preisspiegels 2024/25 für die Stadt Minden: [6,00 (einfach); 8,50 (mittel) bis 12,00 €/m<sup>2</sup> (gut)] und
- aus den Mietübersichten in den Grundstücksmarktberichten 2025 der benachbarten Gutachterausschüsse [2,50 bis 13,00 €/m<sup>2</sup>]

##### Mieten für Lager/Produktion

- aus den Mietübersichten des Mietpreisatlas der IHK Ostwestfalen 2025 für Minden: [2,50 bis 5,50 €/m<sup>2</sup>]
- aus den Mietübersichten im Grundstücksmarktbericht 2025 für Minden, die aus dem Mietpreisatlas der IHK Ostwestfalen 2020 stammen: [2,00 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>]
- aus den Mietübersichten in den Grundstücksmarktberichten 2025 der benachbarten Gutachterausschüsse [1,00 bis 6,50 €/m<sup>2</sup>]

Als angemessen und marktüblich erzielbare Mieten werden eingeschätzt:

- rd. **5,00 €/m<sup>2</sup>** für eine gewerbliche Nutzung im EG (Werkstatt)
- keine separate Miete für die Stellplätze

Es ergibt sich somit eine monatliche Miete für das Grundstück von **rd. 1.190,- €**.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) zugrunde gelegt. Es wurde also darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskostenanteile gem. Bestimmungsmodell der AGVGA-NRW:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Instandhaltungskosten für Werkstattnutzung: ~ 4,20 €/m <sup>2</sup> x 238 m <sup>2</sup> |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:                  | 999,60 €                 |
| Verwaltungskosten für Werkstattnutzung: ~ 3 % des Jahresrohertrages                      |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:                  | 428,40 €                 |
| Mietausfallwagnis für Werkstattnutzung: ~ 4 % des Jahresrohertrages (oder mehr)          |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:                  | 571,20 €                 |
| Zwischensumme:   | <u>1.999,20 €</u>        |
| Instandhaltungskosten für Stellplätze: ~ 35,- €/m <sup>2</sup> x 4 Stk.                  |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:                  | 140,00 €                 |
| Verwaltungskosten für Stellplätze: ~ 16,- €/m <sup>2</sup> x 4 Stk.                      |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:                  | 64,00 €                  |
| Mietausfallwagnis für Lagernutzung: ~ 4 % des Jahresrohertrages                          |                          |
| Ansatz unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes:                  | 0,00 €                   |
| Zwischensumme:   | <u>204,00 €</u>          |
| <b>Summe (BWK gesamt):</b>   | <b><u>2.203,20 €</u></b> |

### Begründung, warum grundsätzlich übliche (d.h. durchschnittliche) und nicht tatsächliche Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen sind:

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d.h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d.h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z.B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d.h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z.B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche - z.B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete - BWK abgestellt wird.

## Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der benachbarten Gutachterausschüsse und
- der in [1], Band II, Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Minden ist bezüglich eines Liegenschaftszinssatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte lediglich eine Zinsspanne durch Erfahrungswerte und Literaturangaben angegeben, da für die Auswertung der Kaufpreissammlung für die Stadt Minden zu wenig Fälle vorhanden sind. Diese beträgt 6,0 % bis 8,0 %.

In den Grundstücksmarktberichten der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende regionale Liegenschaftszinssätze für produzierendes Gewerbe bzw. für Gewerbe und Industrie veröffentlicht:

|                        |   |
|------------------------|---|
| Kreis Minden-Lübbecke: | Ø 3,6 % +/- 2,3 (Gewerbe und Industrie)       |
| Kreis Herford:         | Ø 4,3 % +/- 1,2 (produzierendes Gewerbe)      |
| Kreis Lippe:           | Ø 4,2 % +/- 2,9 (Gewerbe und Industrie)       |
| Kreis Höxter:          | Ø 4,4 % +/- 2,4 (Gewerbe und Industrie)       |
| Stadt Bielefeld:       | 3,5 % - 6,5 % (Gewerbe - Orientierungswerte)  |
| Kreis Gütersloh:       | Ø 4,1 % +/- 1,8 (produzierendes Gewerbe)      |
| Stadt Paderborn:       | Ø 4,4 % +/- 1,6 (Gewerbe und Industrie)       |
| Kreis Paderborn:       | Ø 2,5 % +/- 2,2 (gewerblich genutzte Objekte) |
| Land Niedersachsen:    | Ø 3,4 % (0,6 % - 11,8 %) (Lager und Logistik) |

Diese Werte sind für das hier zu bewertende Objekt mit seinen individuellen (abweichenden) Eigenschaften gegenüber einem den Liegenschaftszinssätzen zugeordneten durchschnittlichen Grundstück anzupassen.

Im Bewertungsfall sind die wesentlichen Positiv- wie Negativfaktoren beim Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen:

- + hoch ausgenutztes Grundstück
- + erfolgte Modernisierungsmaßnahmen
- o Erreichbarkeit und Infrastruktureinrichtungen vorhanden
- o Baulasten und Überbauten
- o leicht positive demografische Entwicklung prognostiziert
- o möglicher, nicht genehmigter Ausbau im DG: ist unberücksichtigt geblieben
- einfache Lage im Außenbereich
- nicht voll erschlossen
- unwirtschaftlicher Zuschnitt
- älteres Baujahr 1950er Jahre

Unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage ist die Immobilie insgesamt als leicht unterdurchschnittlich zu werten.

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften ...

- Werkstatt (Produktionsgebäude) mit rd. 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG, mittlerer Standard, einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Restnutzungsdauern von 20 Jahren sowie

einem Bodenwertniveau von rd. 80 €/m<sup>2</sup> am Stadtrand der Kreisstadt Minden wird ein Liegenschaftszinssatz im mittleren bis oberen Bereich der Wertspannen von **rd. 4,5 %** als sachgerecht und angemessen erachtet.

### **Restnutzungsdauer**

Wie bereits im Sachwertverfahren erläutert, wurde das ursprüngliche Gebäude vor 1960 errichtet. Gemäß Bauakte fanden Nutzungsänderungen zum Produktionsgebäude (Werkstatt - zuletzt 2010) sowie einige von außen ersichtliche Modernisierungen an der Fassade sowie den Fenstern und Türen statt.

Das DG sei zu Wohnzwecken ausgebaut worden, was aber nicht in der vorliegenden Bauakte enthalten ist. Bei dieser Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass eine Legalisierung des scheinbar zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses nicht ohne weiteres möglich wäre. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte, bleibt ein möglicher Ausbau im DG unberücksichtigt.

Ob weitere Modernisierungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Bei vorliegendem Objektalter, einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und den genannten Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird eine Restnutzungsdauer von **20 Jahre** angesetzt

### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die augenscheinlich von außen ersichtlichen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Wert von rd. **8.000,- €** angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für eine fehlende Baugenehmigung für den scheinbaren Ausbau im DG kein Abschlag angesetzt, da keine Innenbesichtigung erfolgen und somit auch nicht abschließend beurteilt werden konnte, ob eine nachträgliche Legalisierung möglich erscheint. Der scheinbare Ausbau bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

## 5. Verkehrswert

### 5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 5.1.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert ist deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten stehen aber nicht bzw. nur bedingt zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb nur stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

#### 5.1.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Der <b>Ertragswert</b> wurde mit | <b>rd. 176.000,- €</b> und |
| der <b>Sachwert</b> mit          | <b>rd. 498.000,- €</b>     |
| ermittelt.                       |                            |

Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt **nicht (von innen) besichtigt** werden konnten, wird ein **Risikoabschlag** am ermittelten Ertragswert von rd. **10 %** angesetzt.

Es ergibt sich:

176.000,- € abzüglich 10 % = 158.400,- €

gerundet: **160.000,- €**

## 5.2. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 175.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Produktionsgebäude - Werkstatt - bebautes Grundstück in 32425 Minden, Goldammerweg 4

|                          |               |                   |                              |
|--------------------------|---------------|-------------------|------------------------------|
| Grundbuch<br>Kutenhausen | Blatt<br>1168 | lfd. Nr.<br>1     |                              |
| Gemarkung<br>Kutenhausen | Flur<br>2     | Flurstücke<br>193 | Fläche<br>805 m <sup>2</sup> |

wird wegen der o.g. Risikoanpassung und nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 mit rd.

**160.000,- €**

**in Worten: einhundertsechzigtausend Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stadthagen, den 15.09.2025

## 6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### • Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **ImmoWertA:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

#### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGI. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

## • **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2010/11 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung -, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- [6] Grundstücksmarktberichte 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Minden sowie der benachbarten Kreise und Städte

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

|   |            |
|---|------------|
| Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche  | (1 Seite)  |
| Anlage 2: Nutzflächenberechnung   | (1 Seite)  |
| Anlage 3: Fotos   | (4 Seiten) |
| Anlage 4: Fotoübersichtsplan  | (1 Seite)  |
| Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  | (1 Seite)  |
| Anlage 6: Auszüge aus den topografischen Karten mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ | (3 Seiten) |
| Anlage 7: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“  | (1 Seite)  |
| Anlage 8: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)  | (1 Seite)  |

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen  
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte) und Liegenschaftskarte  
in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

**Produktionsgebäude - Werkstatt -:**

| <b>Geschoss / Grundrissebene</b> | <b>Brutto-Grundfläche (BGF) [m<sup>2</sup>]</b> |
|----------------------------------|---|
| Nordtrakt:<br>KG<br>EG<br>DG     | ~ 125<br>~ 168<br>~ 168                         |
| Südwesttrakt:<br>KG<br>EG        | ~ 15<br>~ 115                                   |
| Südosttrakt:<br>EG<br>DG         | ~ 12<br>~ 12                                    |
| <b>Summe BGF:</b>                | <b>rd. 615 m<sup>2</sup></b>                    |

ohne DG (Ansatz für diese Bewertung - ohne Baugenehmigung und Innenbesichtigung -):

| <b>Geschoss / Grundrissebene</b> | <b>Brutto-Grundfläche (BGF) [m<sup>2</sup>]</b> |
|----------------------------------|---|
| Nordtrakt:<br>KG<br>EG           | ~ 125<br>~ 168                                  |
| Südwesttrakt:<br>KG<br>EG        | ~ 15<br>~ 115                                   |
| Südosttrakt:<br>EG               | ~ 12  |
| <b>Summe BGF (ohne DG):</b>      | <b>rd. 435 m<sup>2</sup></b>                    |

## Anlage 2: Nutzflächenberechnung

### • Nutzflächenberechnung:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen  
Berechnungsgrundlage Bauzeichnungen (Bauakte), auf Plausibilität überprüft  
über Umrechnungsfaktoren aus der BGF  
in Anlehnung an nutzwertabhängig

### Produktionsgebäude - Werkstatt -:

| Raumbezeichnung       | (+/-) | Flächen<br>[m <sup>2</sup> ] | Nutzfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Erdgeschoss</b>    |       |                              |                                 |
| Werkstatt 1           | +     | 107,4                        | 107,4                           |
| Werkstatt 2           | +     | 89,6                         | 89,6                            |
| Umkleide              | +     | 5,7                          | 5,7                             |
| Aufenthaltsraum       | +     | 12,2                         | 12,2                            |
| WC mit Vorraum        | +     | 11,2                         | 11,2                            |
| Flur / Treppenhaus    | +     | 12,3                         | 12,3                            |
| <b>Nutzfläche EG:</b> |       |                              | <b>ca. 238 m<sup>2</sup></b>    |

|  |  |  |                           |
|--|--|--|---------------------------|
| <b>Kellergeschoss</b>  |  |  |                           |
| 4 Räume + Flur   |  |  | (ca. 100 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Dachgeschoss</b>  |  |  |                           |
| Teilbereich (scheinbar<br>ausgebaut) im Nord- mit<br>Südosttrakt |  |  | (ca. 70 m <sup>2</sup> )  |

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordostansicht (Vorderansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -

2.)



Südostansicht (Vorderansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -

Anlage 3: Fotos

3.)



Nordostansicht (Straßenansicht) des Produktionsgebäudes  
mit Erschließungsstraße und Umgebungsbebauung

4.)



Nordwestansicht (Seitenansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -

Anlage 3: Fotos

5.)



Westansicht (Rückansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -

6.)



Südwestansicht (Rückansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -

Anlage 3: Fotos

7.)



Ostansicht (Hofansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -

8.)



Südansicht (Hofansicht) des Produktionsgebäudes  
- Werkstatt -